



**HOPEFLUENT**

**合富輝煌** Group Holdings Limited  
集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號：733

中期報告 2013

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
營業額	3	<b>1,021,898</b>	791,082
其他收入		<b>10,342</b>	1,933
銷售開支		<b>(687,191)</b>	(520,486)
行政開支		<b>(194,325)</b>	(153,912)
應佔一家聯營公司虧損		<b>(2,804)</b>	(1,491)
融資成本	4	<b>(22,461)</b>	(1,642)
除稅前溢利		<b>125,459</b>	115,484
所得稅開支	5	<b>(35,185)</b>	(32,948)
期內溢利	6	<b>90,274</b>	82,536
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		<b>89,314</b>	82,236
— 非控股股東權益		<b>960</b>	300
		<b>90,274</b>	82,536
股息	7	<b>12,159</b>	16,378
每股盈利	8		
— 基本		<b>18.66 港仙</b>	17.93 港仙
— 攤薄		<b>18.66 港仙</b>	17.93 港仙

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利	<b>90,274</b>	82,536
其他全面收入		
換算產生之匯兌差額	<b>9,521</b>	-
期內全面收入總額	<b>99,795</b>	82,536
以下人士應佔全面收入總額：		
— 本公司擁有人	<b>98,558</b>	82,236
— 非控股股東權益	<b>1,237</b>	300
	<b>99,795</b>	82,536

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>35,847</b>	35,582
物業、機器及設備	9	<b>249,946</b>	271,846
商譽		<b>15,858</b>	15,858
於一家聯營公司權益		<b>134,871</b>	137,675
		<b>436,522</b>	460,961
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	<b>751,746</b>	696,409
其他應收款項及預付費用		<b>246,650</b>	56,484
持作買賣投資		<b>5,976</b>	5,584
已抵押銀行存款		<b>-</b>	24,784
銀行結餘及現金		<b>453,896</b>	584,740
		<b>1,458,268</b>	1,368,001
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用		<b>95,372</b>	130,460
稅項負債		<b>92,966</b>	85,449
銀行借貸		<b>72,799</b>	93,243
		<b>261,137</b>	309,152
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,197,131</b>	1,058,849
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,633,653</b>	1,519,810
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	<b>4,785</b>	4,785
股份溢價及儲備		<b>1,374,009</b>	1,275,451
本公司擁有人應佔權益		<b>1,378,794</b>	1,280,236
非控股股東權益		<b>19,204</b>	17,967
<b>權益總額</b>		<b>1,397,998</b>	1,298,203
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	12	<b>206,959</b>	192,951
遞延稅項負債		<b>28,696</b>	28,656
		<b>235,655</b>	221,607
		<b>1,633,653</b>	1,519,810

## 簡明綜合權益變動報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	可換股票據權益		法定盈餘儲備	匯兌儲備	購股權		保留溢利	合計	非控股股東權益	合計
			儲備	特別儲備			儲備	儲備				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	4,593	360,631	-	5,760	57,930	104,199	7,244	502,425	1,042,782	28,765	1,071,547	
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	82,236	82,236	300	82,536	
根據以股代息計劃發行 之股份	86	16,361	-	-	-	-	-	-	16,447	-	16,447	
確認為分派之股息	-	(25,264)	-	-	-	-	-	-	(25,264)	-	(25,264)	
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	4,679	351,728	-	5,760	57,930	104,199	7,244	584,661	1,116,201	29,065	1,145,266	
換算所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	5,958	-	-	5,958	135	6,093	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	104,287	104,287	(1,165)	103,122	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	5,958	-	104,287	110,245	(1,030)	109,215	
確認可換股票據權益部分 (附註12)	-	-	38,242	-	-	-	-	-	38,242	-	38,242	
行使購股權	106	27,960	-	-	-	-	(7,244)	-	20,822	-	20,822	
確認為分派之股息	-	(16,378)	-	-	-	-	-	-	(16,378)	-	(16,378)	
增購一家附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	11,104	11,104	(11,276)	(172)	
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,208	1,208	
轉撥	-	-	-	-	4,577	-	-	(4,577)	-	-	-	
於二零一二年 十二月三十一日(經審核)	4,785	363,310	38,242	5,760	62,507	110,157	-	695,475	1,280,236	17,967	1,298,203	
換算所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	9,244	-	-	9,244	277	9,521	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	89,314	89,314	960	90,274	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	9,244	-	89,314	98,558	1,237	99,795	
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	4,785	363,310	38,242	5,760	62,507	119,401	-	784,789	1,378,794	19,204	1,397,998	

## 簡明綜合現金流量報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
經營業務(所用)所得現金淨額	<b>(121,317)</b>	12,278
投資活動所得(所用)現金淨額	<b>16,438</b>	(35,912)
融資活動所用現金淨額	<b>(29,905)</b>	(13,869)
現金及現金等值項目減少淨額	<b>(134,784)</b>	(37,503)
期初現金及現金等值項目	<b>584,740</b>	329,875
匯率變動之影響	<b>3,940</b>	–
期終現金及現金等值項目，即銀行結餘及現金	<b>453,896</b>	292,372

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

### 2. 重大會計政策

除若干物業及金融工具按公平值計量外(按情況適用)，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之 披露：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則之修訂	二零零九年及二零一一年週期之香港財務報告準則 年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝離成本

#### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號「綜合賬目 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資公司的控制權：(a) 對被投資公司擁有權力，(b) 於來自參與被投資公司業務的可變回報上承受風險或擁有權利，及(c) 擁有行使其權力以影響其回報的能力。該三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資公司的控制權。控制權先前被定義為有權力掌管實體之財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資公司擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有若干與本集團相關指引，以處理擁有被投資公司之投票權不足50%之投資者是否有權控制被投資公司。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而在一項相關詮釋(香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資」)中包含之指引已納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上人士擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類：合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排的分類乃考慮該等安排之結構、法律形式、訂立安排各方同意之合約條款及(如相關)其他相關事實及情況後，基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。合營業務為對安排擁有共同控制權的各方(即合營業務方)對該安排的資產享有權利並對負債承擔責任的一類合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權的各方(即合營企業方)對該安排的資產淨值享有權利的一類合營安排。過去，香港會計準則第31號有三種合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類主要基於該安排之法定形式(例如透過一獨立實體確立之合營安排分類為共同控制實體)而釐定。

合營企業及合營業務之初始及其後會計處理方法並不相同。於合營企業之投資乃採用權益法(不再容許採用比例併法)入賬。於合營業務之投資乃按照各合營業務方確認其資產(包括應佔共同持有之任何資產)、其負債(包括應佔共同產生之任何負債)、其收益(包括應佔來自合營業務銷售所產生之收益)及其開支(包括應佔共同產生之任何開支)而入賬。各合營業務方根據適用準則就其於合營業務之權益所佔之資產及負債(及相關收入及開支)入賬。

#### 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於所有於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構實體持有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求比現行標準之要求更為詳盡。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號並無對簡明綜合財務報表內所報告的金額產生重大影響，但可能會導致須在年報所載之綜合財務報表作出更詳細披露。

#### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引，並取代以往在不同香港財務報告準則中訂明的要求。香港會計準則第34號已作出相應修訂，要求在簡明綜合中期財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟少數例外情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義，將公平值界定為在現時市況於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為平倉價格而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團預先應用新公平值計量及披露規定。根據香港會計準則第34號相應修訂作出之公平值資料披露載於附註14。



**香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂**

香港會計準則第1號的修訂引入全面收益表及收益表的新術語。根據香港會計準則第1號的修訂，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留於單一報表或兩份獨立但連續的報表中呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益之項目可劃分為兩類：(a)日後將不會重新分類至損益的項目；及(b)日後當符合特定條件時可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目涉及的所得稅須按同一基準予以分配——修訂並不改變以除稅前或扣稅後呈列其他全面收益項目之選擇。修訂已予追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映該等變動。

**香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂(作為二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進的部分)**

於本中期期間，本集團首次應用香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂作為二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進的部分。香港會計準則第34號的修訂闡明，僅當定期呈報給主要經營決策者之金額及於該呈報分部與上一年度財務報表中金額出現重大變動時，某一特定呈報分部之總資產及總負債始須於中期財務報表中單獨披露。

除上述者外，於本中期期間應用其他或經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及披露造成重大影響。

**3. 分部資料**

就分配資源及評估分部表現而向本公司執行董事(即主要經營決策者)呈報之資料集中在所提供服務之類型。

本集團分為三個業務部門，包括一手物業代理服務、二手物業代理服務及物業管理服務，即本集團的三個經營分部。一手物業代理為向物業發展商提供一手物業服務。二手物業代理為向個人或公司提供物業服務。物業管理為向業主提供樓宇管理服務。

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	截至二零一三年六月三十日止六個月			
	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	599,223	333,077	89,598	1,021,898
分部溢利	126,741	19,890	3,521	150,152
其他收入				10,342
中央行政成本				(9,770)
應佔一家聯營公司虧損				(2,804)
融資成本				(22,461)
除稅前溢利				125,459

	截至二零一二年六月三十日止六個月			
	一手物業 代理 千港元	二手物業 代理 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益	496,473	231,083	63,526	791,082
分部溢利／(虧損)	127,379	(3,031)	1,223	125,571
其他收入				1,933
中央行政成本				(8,887)
應佔一家聯營公司虧損				(1,491)
融資成本				(1,642)
除稅前溢利				115,484

分部溢利／虧損即各分部所產生溢利／虧損，惟未分配中央行政成本(包括董事薪酬、應佔一家聯營公司虧損、其他收入及融資成本)。此乃就資源分配及表現評估向本集團之執行董事匯報之計量。

#### 4. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	2,545	1,642
可換股票據之實際利息	19,916	-
	22,461	1,642

## 5. 所得稅開支

兩段期間之稅項支出為該等期間之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

根據中國法例及規例，企業所得稅乃按本集團於中國之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率25%計算撥備。

本集團若干中國附屬公司須根據視作溢利基準就本期間所產生營業額按2.5%至7.25%(截至二零一二年六月三十日止六個月：2.5%至5%)之預定稅率繳納中國所得稅。預定稅率由各中國附屬公司與當地相關政府稅務局協議釐定，須每年檢討及更新。

由於本集團於兩段期間在香港均無應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

## 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利之計算已扣除(計入)：		
物業、機器及設備折舊	<b>31,608</b>	29,033
應收賬款之減值	<b>2,529</b>	2,967
銀行利息收入	<b>(1,076)</b>	(687)
物業租金收入淨額，扣除小額開支	<b>(1,583)</b>	(1,585)

## 7. 股息

於二零一三年八月二十六日，董事議決宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股2.5港仙。中期股息將派付予於二零一三年九月十九日名列本公司股東名冊的股東。

本公司就截至二零一二年六月三十日止六個月派付中期股息每股3.5港仙。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約89,314,000港元(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：82,236,000港元)及期內已發行普通股加權平均數478,518,865股(二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日：458,530,578股)計算。

由於行使本公司尚未兌換可換股票據將導致截至二零一三年六月三十日止六個月之每股盈利增加，故於計算每股攤薄盈利時並無假設該等票據獲兌換。

由於本公司購股權之行使價高於截至二零一二年六月三十日止六個月之股份平均市價，故計算截至二零一二年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使。

## 9. 物業及設備之變動

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團斥資約9,600,000港元，主要用於辦公室及分店租賃物業裝修及設備。

## 10. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎60日至150日。於報告期間結算日，應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈報之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款		
零至60日	<b>363,293</b>	547,607
61日至90日	<b>114,268</b>	92,800
91日至120日	<b>96,420</b>	41,397
121日至150日	<b>92,803</b>	8,567
150日以上	<b>84,962</b>	6,038
	<b>751,746</b>	696,409

## 11. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年 十二月三十一日及二零一三年六月三十日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	459,338,400	4,593
行使購股權	10,569,600	106
根據以股代息計劃發行之股份	8,610,865	86
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	478,518,865	4,785

## 12. 可換股票據

於二零一二年八月二十九日，本公司一家以港元為功能貨幣之附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之二零一五年到期可換股票據，息率2.695%，每六個月支付。每份票據賦予持有人權利按每股2.40港元(可作出反攤薄調整)之轉換價將可換股票據轉換為一股本公司普通股。

可換股票據包含兩個組成部分，包括債務及轉換選擇權(條款詳情載於日期為二零一二年八月一日之公告)。轉換選擇權組成部分將透過以固定金額之港元現金交換固定數目之本公司股份形式處理，該部分於「可換股票據權益儲備」內呈列為權益。債務部分之實際年利率為22.38%。

	千港元
發行所得款項	218,400
於發行日期之債務部分	(180,158)
權益部分	38,242

可換股票據之變動如下：

	債務部分 千港元
於二零一二年一月一日	-
發行可換股票據	180,158
以實際利率22.38%計算之利息支出	12,793
於二零一二年十二月三十一日	192,951
以實際利率22.38%計算之利息支出 已付利息	19,916 (5,908)
於二零一三年六月三十日	206,959

## 13. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團將總值約88,600,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

## 14. 金融工具之公平值計量

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(1至3級)之資料。

- 第1級公平值計量乃基於已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)而得出。
- 第2級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接觀察(即基於價格計算)所得輸入數據(第1級別所述報價除外)而得出。

- 第3級公平值計量乃使用估價技術(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察之輸入數據))而得出。

	於 二零一三年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 千港元	公平值級別	估值方法及 主要輸入數據
分類為持作買賣投資之中國上市 股本證券	5,093	第1級	於活躍市場之買入價
分類為持作出售投資之香港上市 股本證券	883	第1級	於活躍市場之買入價

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬之本集團金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 業務回顧

二零一三年上半年，中國房地產市場經歷一番新景象。中央政府自年初推出「新國五條」政策後，各地方政府根據政策大方向制定房地產調控細則，推行限價、限購及稅收等措施穩定樓市、調整樓價，以及遏止過量樓市投資和投機活動，藉以為整個市場提供合理的住房數量和售價，讓有真正住房需要的市民能擁有理想的安樂窩。隨著市場開始逐漸消化房地產宏觀調控政策及各項細則，全國樓市亦進入平穩期，物業成交量亦逐步上升。合富輝煌抓緊增長機遇，配合其策略性的業務發展計劃、鮮明的品牌形象及出色的專業服務，再一次取得出色的銷售成績，表現令人滿意。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額1,021,900,000港元，較去年同期的791,100,000港元上升29.2%。股東應佔溢利較去年同期的82,200,000港元增加8.6%至89,300,000港元。每股基本盈利為18.66港仙(二零一二年：17.93港仙)。

本集團一手及二手物業代理業務的營業額分別為599,200,000港元及333,100,000港元，佔本集團總營業額的59%及33%。餘下8%或89,600,000港元之營業額則來自物業管理等其他業務。若按地區劃分，廣州業務佔本集團總營業額約51%，非廣州業務則佔約49%。

### 一手物業代理服務

回顧期內，中央政府推出一系列房地產宏觀調控政策，銳意為熾熱的樓市降溫，致成交量有所放緩。各大發展商一方面為保銷情，另一方面配合政策的執行，在銷售樓盤時只與買家簽訂認購書，而暫緩訂定正式買賣合約。加上，國內銀行收緊對物業的按揭貸款，而且政府辦理物業註冊緩慢，造成連鎖效應，拖延了本集團收取物業發展商的代理服務佣金的期數。然而，受惠於穩定的市況及首次置業人士的剛性需求，本集團於期內的一手物業代理業務無論在項目數量、成交量，以至市佔率方面均有所提升。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團合共促成約62,500宗一手物業交易，總銷售樓面面積約620萬平方米，總成交金額約為670億港元，較去年同期約520億港元的銷售總額上升約29%。至於本集團所獲得的獨家代理項目約550個，其中521個項目於期內已為本集團帶來營業額貢獻，而去年同期則為435個項目。

本集團除致力鞏固其於廣州及其他一線城市的業務發展外，近年來亦積極於佛山、東莞、合肥、濟南及鄭州等二、三線城市拓展業務，並藉著其龐大的業務網絡成功滲透具發展潛力的三、四線城市如中山、珠海、韶關、淮南、湘潭、信陽、南昌及丹陽等，雖然分公司只有二十多個，但至今全國業務覆蓋超過100個城市，進一步擴大本集團的市佔率。若按地區劃分，廣州業務在回顧期內佔本集團一手業務總營業額約35%，非廣州地區則佔約65%。

與此同時，本集團繼續與各大發展商通力合作，於回顧期內成功推出多個新樓盤項目，包括新鴻基、富力及合景泰富聯合開發的天鑾、凱旋新世界、星河灣海怡半島、僑鑫匯悅台、花都保利花城、中信山語湖、合肥恒大城、萬科金域華府、雅居樂劍橋郡及天津中鐵國際城，銷情理想。這不僅提升本集團的市場競爭力，同時反映出各大發展商對本集團的銷售能力及專業服務的信賴和認同。

### 二手物業代理及物業按揭轉介服務

鑑於二零一三年初政府頒布的新的調控措施，間接地刺激了二手物業的成交，本集團抓住機會，令收益得到提升，加上集團各業務板塊的客戶資源得以綜合使用，也帶動了二手業務，擴展了收入來源，從而為集團增加了佣金收入。回顧期內，本集團二手物業代理業務的表現較去年同期表現增長良好。

二零一三年上半年，本集團合共促成約20,600宗二手物業交易(二零一二年：17,600宗)，營業額約333,100,000港元(二零一二年：231,100,000港元)，較去年同期上升44%。本集團將密切留意市場發展，穩健而務實地拓展二手物業代理業務，現時分店總數約320間。

本集團目前除提供物業代理服務外，亦為客戶提供各項房地產相關的增值服務，例如物業按揭及借貸轉介、物業評估及物業拍賣等，該等業務不但為本集團帶來額外的收入，同時鞏固了本集團的品牌形象。憑藉強大的客戶網絡，現時本集團的物業按揭及借貸轉介業務已開始全面的發展，為客戶提供完善的物業按揭的專業意見及擔保按揭借貸轉介服務。

### 物業管理服務

物業管理業務方面，回顧期內，本集團分別於廣州、上海、天津及武漢為約120個住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務，涉及單位逾150,000個，面積超過20,000,000平方米。有關業務為本集團帶來穩定的業務收入及龐大的客戶資源，有助支持本集團日後的發展。

### 前景

展望下半年，本集團相信中國房地產市場將更趨穩定。剛於二零一三年七月舉行的中央經濟會議中，新一屆中央政府提出「促進房地產市場平穩健康發展」，堅持繼續推行已訂定的房地產宏觀調控政策，以穩定樓價及平衡市場的供求。縱然如此，本集團未來的經營環境仍充滿挑戰。面對瞬息萬變的中國房地產市場，合富輝煌將繼續以謹慎而務實的業務方針，致力為客戶提供優質的一手及二手物業代理和顧問服務，抓緊市場上每一個商機，務求令業務發展穩步上揚。

由於市場對住房的剛性需求依然存在並逐步釋放出來，各大發展商將集中於二零一三年下半年適時推出新樓盤，整體住房供應逐漸增加，配合處於合理水準的樓價，屆時各新樓盤項目的成交量也應上升，預期房地產市場將更暢旺，相信本集團定能從中受惠。目前，本集團已與一眾知名發展商如萬科、恒大、保利、金地、中信、僑鑫、招商、華潤、富力、雅居樂、合景泰富、星河灣、新鴻基及新世界中國等建立緊密的合作夥伴關係。與此同時，本集團將致力爭取更多樓盤的代理業務，提升更廣泛的市場佔有率。

憑藉合富輝煌卓越的品牌及服務、於中國房地產市場的豐富經驗以及策略性的業務網絡佈局，本集團有信心為股東帶來理想的回報。



## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，由三名現任獨立非執行董事組成，並已審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，包括會計、內部監控及財務申報事宜。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為453,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：609,500,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為5.58(二零一二年十二月三十一日：4.43)。借貸總額約為291,200,000港元，為有抵押銀行借貸及可換股票據(二零一二年十二月三十一日：約311,600,000港元)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為15.37%(二零一二年十二月三十一日：17.04%)。本集團之有抵押銀行借貸及可換股票據分別以人民幣及港元計值。本集團於二零一三年六月三十日並無重大或然負債。

## 可換股票據

於二零一二年八月，本公司一家附屬公司發行本金總額為218,400,000港元之可轉換債券，息率為5.39%，於二零一五年到期。於期內，並無可轉換債券獲兌換為股份。

## 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團將總值約88,600,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

## 外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計算。故此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

## 僱員

於二零一三年六月三十日，本集團共有約13,900名全職僱員，其中約8名僱員駐香港，其餘僱員則駐中國。具競爭力的薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

除上文所載列者外，其他管理層討論及分析之現行資料與最近期刊發的二零一二年年報中所披露之資料並無重大變動。

## 中期股息

於二零一三年八月二十六日，董事會(「董事會」)議決宣派截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股本公司股份(「股份」)2.5港仙(「中期股息」)，中期股息將派付予於二零一三年九月十九日名列股東名冊之本公司股東。預期將於二零一三年十月四日寄發股息單。

## 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股本中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益，或已根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 本公司每股面值 0.01 港元之普通股及於股本衍生工具下之相關股份：

董事姓名	股份數目				佔已發行股本概約百分比
	以個人名義持有之普通股權益	受控法團所持普通股權益	相關股份（根據本公司股本衍生工具）（附註2）	總權益	
<b>董事</b>					
扶偉聰先生（「扶先生」）	380,242	168,365,180 (附註1)	-	168,745,422	35.26%
吳芸女士	380,242	-	-	380,242	0.08%

附註：

- (1) 該等 168,365,180 股股份以 Fu's Family Limited 之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有 Fu's Family Limited 之 70% 及 15% 權益，餘下 15% 權益則由扶敏女士持有。
- (2) 於二零一三年六月三十日，概無購股權由董事持有。

### (ii) 本公司相聯法團 Fu's Family Limited 每股面值 1.00 美元之普通股

董事姓名	擁有權益之股份數目	股權百分比
扶偉聰	70	70%

#### 購股權

於二零零四年六月二十四日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」）。

期內，概無購股權授出、註銷、行使或失效。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或已根據上市規則之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購入股份或債券之權利

根據當時股東於二零零四年六月二十四日通過之書面決議案，本公司已採納計劃。根據計劃，本公司董事可酌情邀請本公司或本集團任何成員公司之全職或兼職僱員，包括本集團任何執行董事、非執行董事、獨立非執行董事、諮詢人及顧問接納購股權，認購相當於本公司股份開始於聯交所上市當日之已發行股份最多10%之股份，而該限額可經股東批准而更新。

於二零零九年十二月十六日，根據計劃全面授出附帶權利認購18,000,000股股份之購股權。於二零一零年六月九日，本公司股東通過普通決議案以更新該計劃項下10%之一般限額，以讓本公司可按當時296,000,000股已發行股份計算進一步授出最多可認購29,600,000股股份之購股權。

期內，概無購股權授出、註銷、失效或行使。

附帶權利認購29,600,000股股份之購股權根據計劃於二零一三年七月二日授出。有關詳情於日期為二零一三年七月二日之公告披露。

除上文披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事及最高行政人員或彼等之聯繫人士可藉購入股份及／或債務證券(包括本公司或任何其他法人團體之債券)而獲益。

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，主要股東於本公司之股份或相關股份中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉如下：

姓名／名稱	擁有權益之 股份數目	股權百分比
扶先生(附註1)	169,125,664	35.34%
Fu's Family Limited (附註2)	168,365,180	35.18%
李基培(附註3)	98,284,366	20.54%
林麗明(附註3)	98,284,366	20.54%
Areo Holdings Limited (附註3)	91,000,000	19.02%
OAV Holdings, L.P. (附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V GP, Limited (附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V Group Management, Limited (附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V Group, Limited (附註3)	90,000,000	18.81%
Orchid Asia V, L.P. (附註3)	90,000,000	18.81%
Mutual Funds Populus & Elite	43,046,320	9.00%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由Fu's Family Limited持有之股份擁有權益。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之168,365,180股股份、由彼持有之380,242股股份及由彼之配偶吳芸女士(亦為本公司董事)持有之380,242股股份。
2. 該等168,365,180股股份以Fu's Family Limited之名義登記，該公司全部已發行股本70%、15%及15%分別由扶先生、吳芸女士及扶敏女士持有。根據證券及期貨條例，扶先生被視為擁有所有以Fu's Family Limited名義登記之股份權益。
3. 可轉換債券的相關股份以Orchid Asia V, L.P.名義登記，該公司由OAV Holdings, L.P.持有，並由Orchid Asia V GP, Limited、Orchid Asia V Group Management, Limited、Orchid Asia V Group, Limited及Areo Holdings Limited間接持有。李先生及林女士為Areo Holdings Limited之控制人，被視為於91,000,000股相關股份擁有權益。

上述所有股份權益均為好倉。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司並不知悉有任何人士於本公司之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須載入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之登記冊。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月十八日(星期三)至二零一三年九月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格領取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零一三年九月十七日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

自上市日期以來，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

## 企業管治

除下列偏離守則條文A.2.1及F.1.1.1之情況外，截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14《企業管治守則》所載之守則條文規定。

## 主席及行政總裁

扶先生為本公司主席兼本公司共同創辦人。扶先生具備豐富業界經驗，該等經驗對本公司整體發展極具價值及裨益。

本公司並無設立行政總裁職位，因此本公司日常運作及管理均由執行董事及高級管理人員監察。

董事會認為，儘管本公司並無設立行政總裁職位，但由資深人士組成之董事會不時舉行會議，商討影響本公司運作之事宜，確保權力和授權分佈均衡。

## 公司秘書

本公司已委任香港執業律師勞恒晃先生為其公司秘書，而公司秘書可聯絡之人士為本公司執行董事盧一峰先生。

## 上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則。本公司已向全體董事具體查詢有關於截至二零一三年六月三十日止期間任何未有遵守標準守則之情況，彼等均確認已全面遵守標準守則所載規定準則。

承董事會命  
主席  
扶偉聰

於本報告日期，本公司執行董事為扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生，而獨立非執行董事為林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。

香港，二零一三年八月二十六日